WESTFALIA
ImmobilienVerwaltung

Objektnummer: 20.0328.1.0005

Attraktive Bürofläche in Berlin-Kreuzberg

Die vielseitig nutzbare Gewerbefläche in der Gneisenaustraße 44/45 liegt im 4. OG. eines historischen Fabrikgebäudes im Hinterhof eines Berliner Altbaus aus der Jahrhundertwende der 19. Jahrhunderts. Der Standort in Berlin?Kreuzberg eignet sich ideal für Büro- oder Praxisnutzungen. Die Mieteinheit besteht aus verschiedenen, lichtdurchfluteten Räumen mit großen Fenstern, der flexibel als Büro genutzt werden können.
Die Fläche ist bereits klar strukturiert, räumlich getrennte Einzelbüros zur Verfügung. Zwei WC? Anlagen und zwei Teeküche sind vorhanden. Zwei separate Zugänge runden das funktionale Flächenkonzept ab.

Adresse & Objektinformationen:

PLZ / Ort:	10961 Berlin	Etage:	4
Stadtteil:	Kreuzberg	Gesamtfläche:	455,96 m²
Straße:	Gneisenaustraße 44/45		
Wohnungstyp:	Einzelbüro		

Kosten:

Netto-Kaltmiete:	7.200,00 €	Betriebskosten:	650,00 €
Warmmiete:	8.300,00 €	Heizkosten:	450,00 €
Kaution:	29.600,00 €		

Bausubstanz & Energieausweis:

Bodenbelag:	Parkett
Energieausweisart:	Verbrauchsausweis
Baujahr:	1900
Energieträger:	Gas

Ausstattung:

- Nachhaltige und effiziente Beheizung über Gaszentralheizung
- Warmwasserversorgung über Kleinboiler bzw. Durchlauferhitzer
- Bodenbeläge in Flur und Büros bestehen aus hochwertigem Parkett
- Übergabe im unrenovierten Zustand – optimale Grundlage für individuelle Gestaltungskonzepte
- Flexible Flächenanpassung und Ausbau nach Mieterwunsch möglich
- Langfristige Planungssicherheit durch eine Vertragslaufzeit von 10 Jahren mit Sonderkündigungsrecht nach 5 Jahren
- Faire Wertsicherungsklausel: Anpassung der Miete ab dem 2. Mietjahr gemäß Verbraucherpreisindex (VPI)

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in der Gneisenaustraße im begehrten Berliner Stadtteil Friedrichshain-Kreuzberg, einem etablierten und zugleich lebendigen Gewerbe? und Wohnstandort. Die Umgebung ist geprägt von einer gewachsenen Altbaustruktur, modernen Büroflächen, sowie Arztpraxen und Dienstleistungsunternehmen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut, U?Bahn sowie Buslinien sind fußläufig erreichbar. Die zentrale Lage ermöglicht schnelle Erreichbarkeit sowohl innerhalb Berlins als auch überregional. Zahlreiche gastronomische Angebote und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Umfeld.

Sonstiges

Sie möchten mehr erfahren? Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren – unser Team steht Ihnen gerne für einen Besichtigungstermin und alle weiteren Fragen zur Verfügung. Die Westfalia Immobilienverwaltung GmbH ist seit vielen Jahren Ihr zuverlässiger Partner für Wohn- und Gewerbeimmobilien. Vertrauen Sie auf unsere Expertise und professionelle Vermittlung – wir stehen Ihnen jederzeit beratend zur Seite. Rechtshinweis: Bitte beachten Sie, dass die im Exposee gemachten Maßangaben geringfügig abweichen können

Ansprechpartner

Westfalia Immobilienverwaltung GmbH

Fotos